

## MUTUI ITALIA: ANALISI KIRON PARTNER SUL PRODOTTO - 2020

### *Le scelte delle famiglie italiane*

- ✓ **Maggior propensione all'indebitamento: aumenta l'importo medio pari a 113.700 euro**
- ✓ **Confermata la crescita dei mutui per sostituzione e surroga**
- ✓ **Tasso fisso: +21,2% rispetto al 2019**
- ✓ **Durata media mutuo: 24,8 anni**

Il mercato dei mutui alla famiglia, nonostante le difficoltà legate all'emergenza sanitaria, resta ben strutturato. Nel corso degli anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi. Ad oggi, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti ed i tassi dei mutui ancora ai minimi storici, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole acquistare a titolo di investimento.

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa stima che il 2020 dovrebbe chiudersi attorno ai 52 mld di euro di mutui erogati, con una crescita migliorativa rispetto al 2019 (quasi 49 mld di euro). La maggior parte degli operatori, in virtù del calo generalizzato nel numero di compravendite immobiliari nei primi 9 mesi dell'anno, aveva ipotizzato una diminuzione dei volumi di mutuo erogati. Il terzo trimestre del 2020 ha invece fatto registrare un'ulteriore crescita (+10,8%) dei volumi delle erogazioni, come era avvenuto nel primo semestre dell'anno.

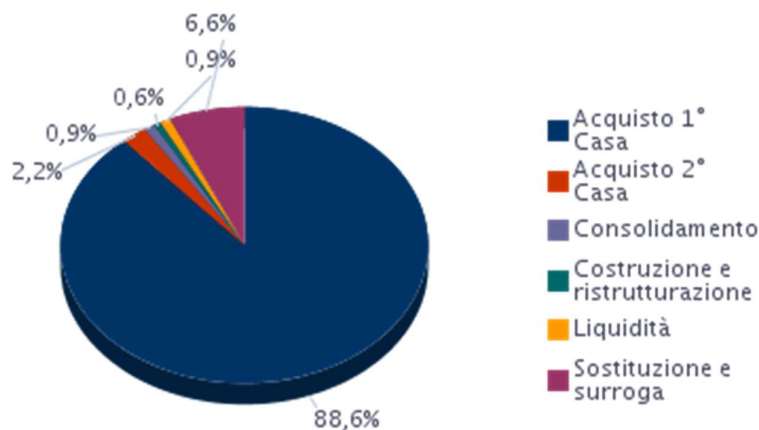
*Per una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione ulteriori indici quali scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le 195 agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel periodo (anno 2020) e confrontati con l'anno precedente.*

#### **SCOPO FINANZIAMENTO**

**L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'88,6% del totale delle richieste.** Chi opta per la **sostituzione o la surroga rappresenta il 6,6%**. Costituiscono lo **0,9% le operazioni di consolidamento dei debiti** (con cui si estinguono i debiti accumulati nel breve periodo, sostituendoli con una nuova forma di finanziamento con una diversa rata o una differente tempistica di rimborso). Chi invece fa ricorso al finanziamento per ottenere maggiore liquidità, per motivazioni diverse da quelle dell'acquisto dell'abitazione a fronte di garanzie patrimoniali, rappresenta lo 0,9% del totale. E' pari allo 0,6% la percentuale di coloro che accendono un mutuo per costruire o ristrutturare la propria abitazione. Interessante analizzare anche quanti scelgono un **finanziamento per l'acquisto della seconda casa e che costituiscono il 2,2%**.

**Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per sostituzione e surroga del +1,5% e un calo per l'acquisto della prima casa del -1,7%, liquidità del -0,3%. Pressoché invariate le altre finalità.**

SCOPO FINANZIAMENTO Italia - 2020



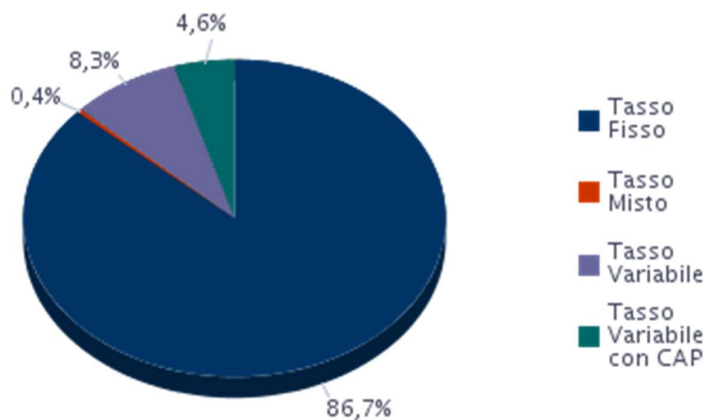
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**TIPOLOGIA TASSO**

Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto nuovamente valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. **In questo periodo l'86,7% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con l'8,3% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +21,2% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -11,5%, a tasso variabile con CAP del -7,0%, a tasso misto del -2,7%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Italia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata in quanto il tasso è definito nel momento della sottoscrizione in funzione del parametro di riferimento (EurIRS).
- **Tasso misto:** mutuo flessibile con la possibilità di passare da una rata a tasso fisso ad una a tasso variabile o viceversa.

### DURATA DEL MUTUO

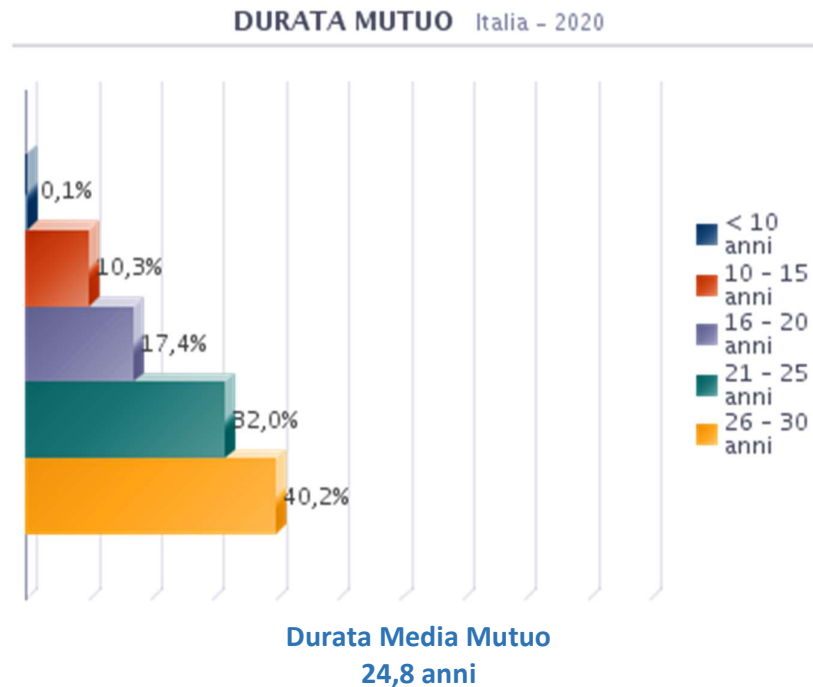
**A livello nazionale la durata media del mutuo è di 24,8 anni, pari al valore dell'anno precedente.**

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 40,2% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni.

Il 32,0% si colloca nella fascia 21-25 anni.

Il 10,3% si colloca nella fascia 10-15 anni.

I prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,1% del totale, a causa dei costi elevati della rata mensile.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

### IMPORTO DEL MUTUO

Nel 2020 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 113.700 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 111.800 euro.

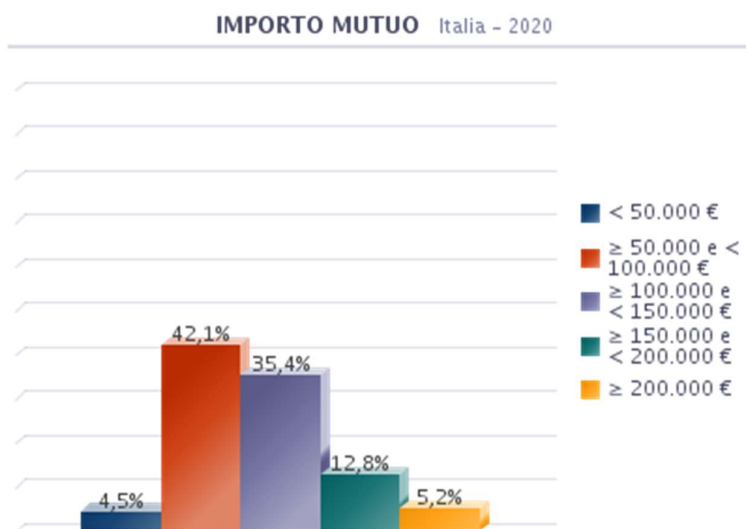
Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di medio-bassa entità.

Il 42,1% dei mutui erogati, infatti, ha un importo appartenente alla fascia  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €.

Il 35,4% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 12,8%, invece, si colloca nella fascia successiva,  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 5,2%.



**Importo Medio Mutuo**  
**113.700 euro**

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa